

RHEINHÖFFE

Vermietungsexposé

Reisholzer Werftstraße 17-43

40589 Düsseldorf

RHEINHÖFE

Objektvorstellung

01



DATEN UND FAKTEN

/ Objekttyp:	Gewerbepark, Transformationsimmobilie
/ Adresse:	Reisholzer Werftstraße 17-43 40589 Düsseldorf
/ Baujahr:	ab 1906
/ Revitalisierung:	seit 2008
/ Grundstücksfläche:	rd. 38.740 m ²
/ Gebäudemietfläche	rd. 27.200 m ² (davon 3.646 m ² Neubau)
/ Gebäudestruktur:	14 Gebäudeteile
/ Anzahl Mieter:	32
/ Nutzungen:	Corporate- und non-corporate Events, Fitnessstudio, Büro, Industriebäckerei, Lager, Service und Showroom
/ Hauptmieter:	spaces mgt, FitX Deutschland und Burnhard



RHEINHÖFE

Lage

02



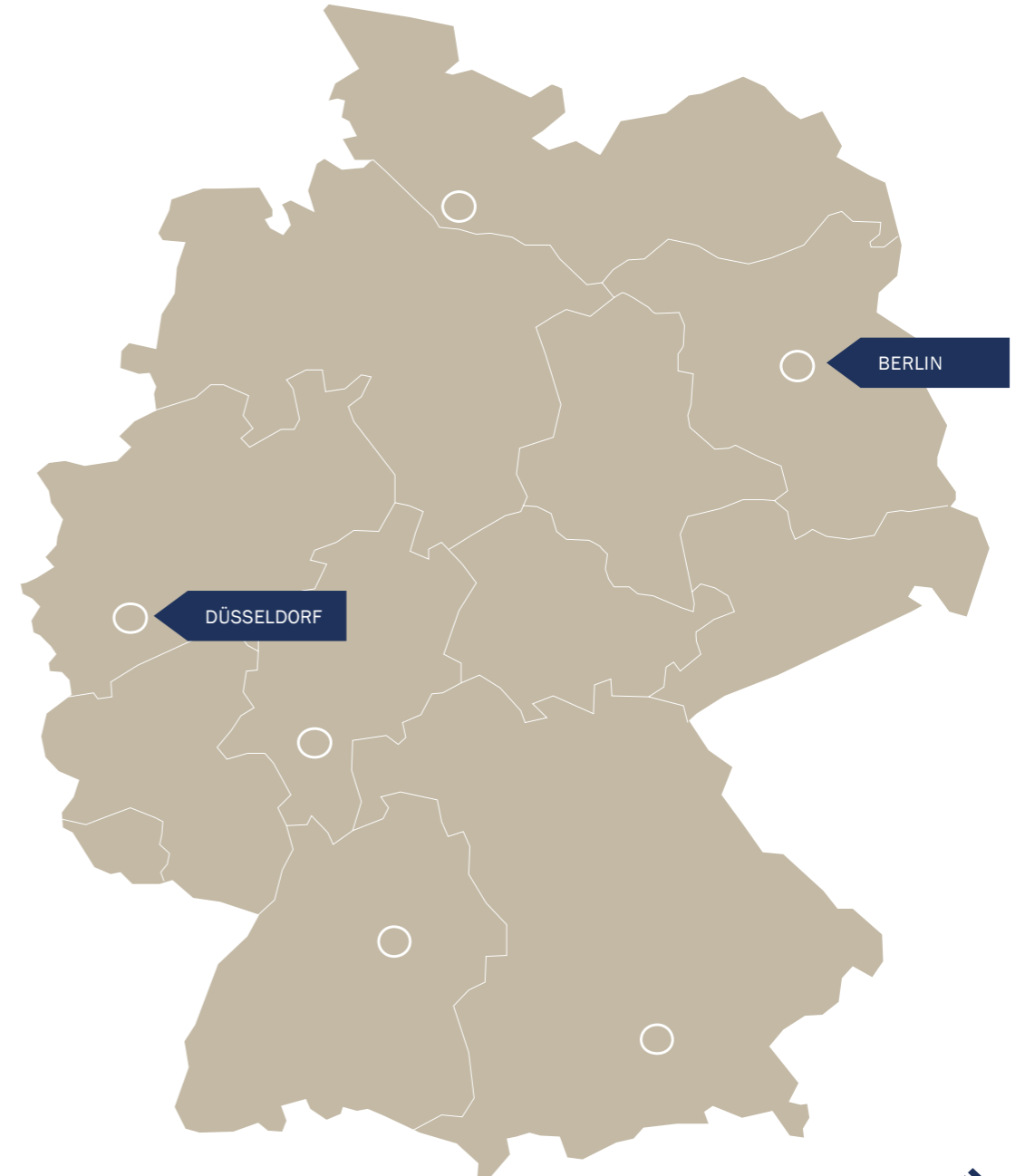
DÜSSELDORF

Die **Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen** gehört mit rund 630.000 Einwohnern zu den **zehn größten Städten** Deutschlands.

Die Universitäts- und Messestadt ist besonders für ihre stark ausgeprägten Branchen der **Werbung, Mode und Telekommunikation** bekannt. Die Stadt profitiert von einem starken Branchenmix und gilt als bedeutendes Zentrum für Unternehmensberatungen, Wirtschaftsprüfung und europäisches Patentwesen. Zahlreiche börsennotierte Unternehmen haben hier ihren Sitz, darunter die **DAX-Konzerne** Henkel und Rheinmetall AG. Auch MDAX-Unternehmen wie die GEA Group, Gerresheimer AG und LEG Immobilien SE sind in Düsseldorf ansässig. **Internationale Konzerne** wie die Metro Group, Vodafone Deutschland und Arag tragen ebenfalls zur wirtschaftlichen Stärke der Stadt bei. Darüber hinaus profitiert Düsseldorf von einem starken Mittelstand und stellt einen sehr nachgefragten Standort dar.

Der **Flughafen Düsseldorf** zählt mit über 22 Mio. Passagieren im Jahr und knapp 190 Zielen weltweit zu den **größten Flughäfen** Deutschlands. Im Umkreis einer Flugstunde sind u.a. die Städte Amsterdam, Brüssel, London, Paris und Zürich zu erreichen. 300 Züge halten täglich am eigenen Flughafen-Bahnhof.

Als **einer der größten Binnenhäfen in Deutschland** bildet der Neuss-Düsseldorfer-Hafen die Verbindung zum deutschen Wasserstraßennetz. Der **Düsseldorfer Hauptbahnhof** und Flughafen-Bahnhof stellen den Anschluss an das DB-Streckennetz sicher. Von hier aus sind u.a. die Städte Amsterdam, Brüssel und Frankfurt am Main weniger als 300 Kilometer entfernt.



UMGEBUNGSPLAN – MAKRO

Zentral gelegen im Rhein-Ruhr-Gebiet

Direkter Anschluss an überregionale **Autobahn-Netze** (A57, A3, und A44) und die U 72.

Die Städte Mönchengladbach, Duisburg, Wuppertal sind in rd. 30 - 45 Minuten mit dem Pkw zu erreichen

Köln ist über die A57, A59 und A3 in rd. 40 Minuten mit dem Pkw erreichbar

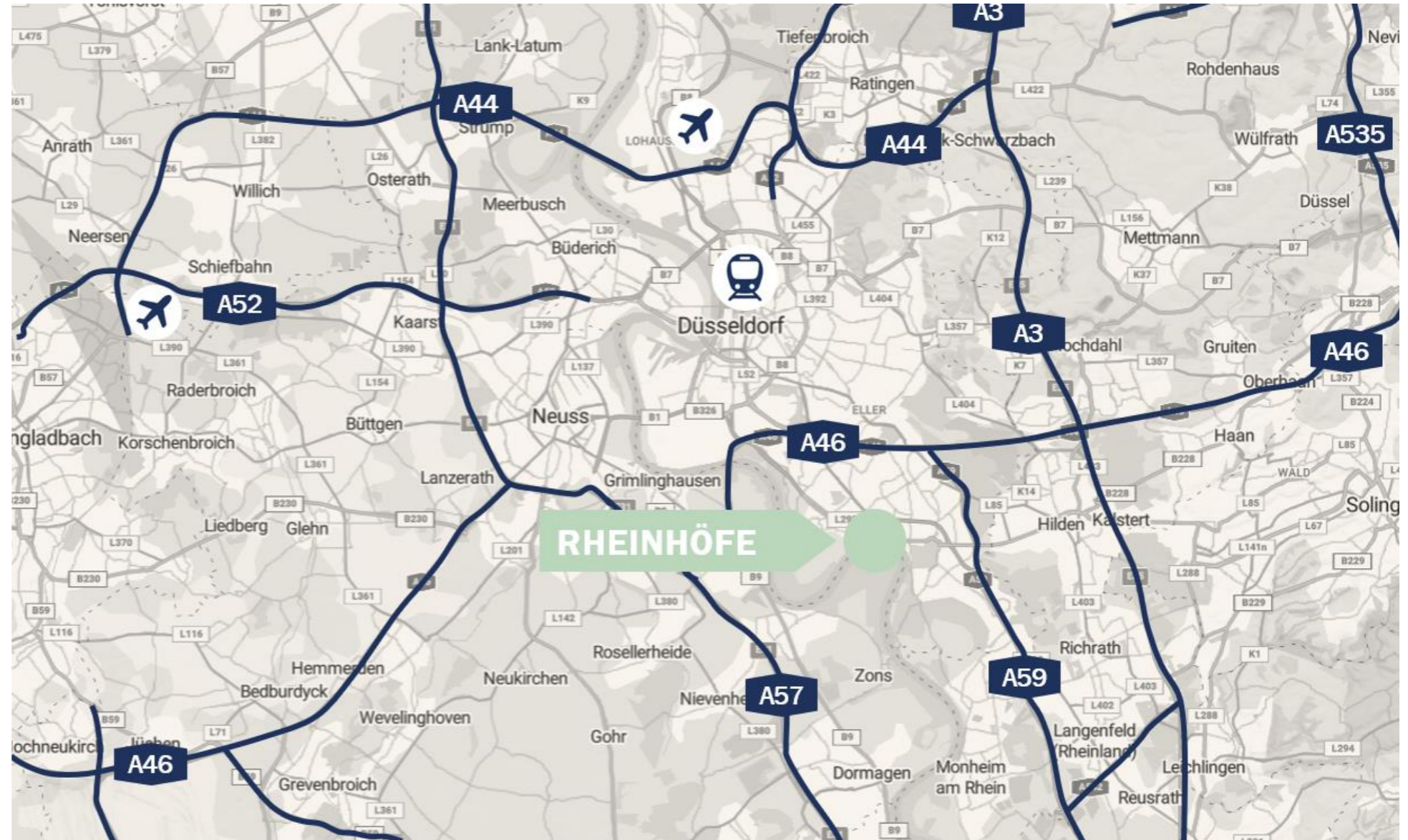
Umliegende Flughäfen (CGN, DUS, MGL) sind in einer Zeitspanne von 20-30 Minuten mit dem Pkw erreichbar



Flughafen



Hauptbahnhof









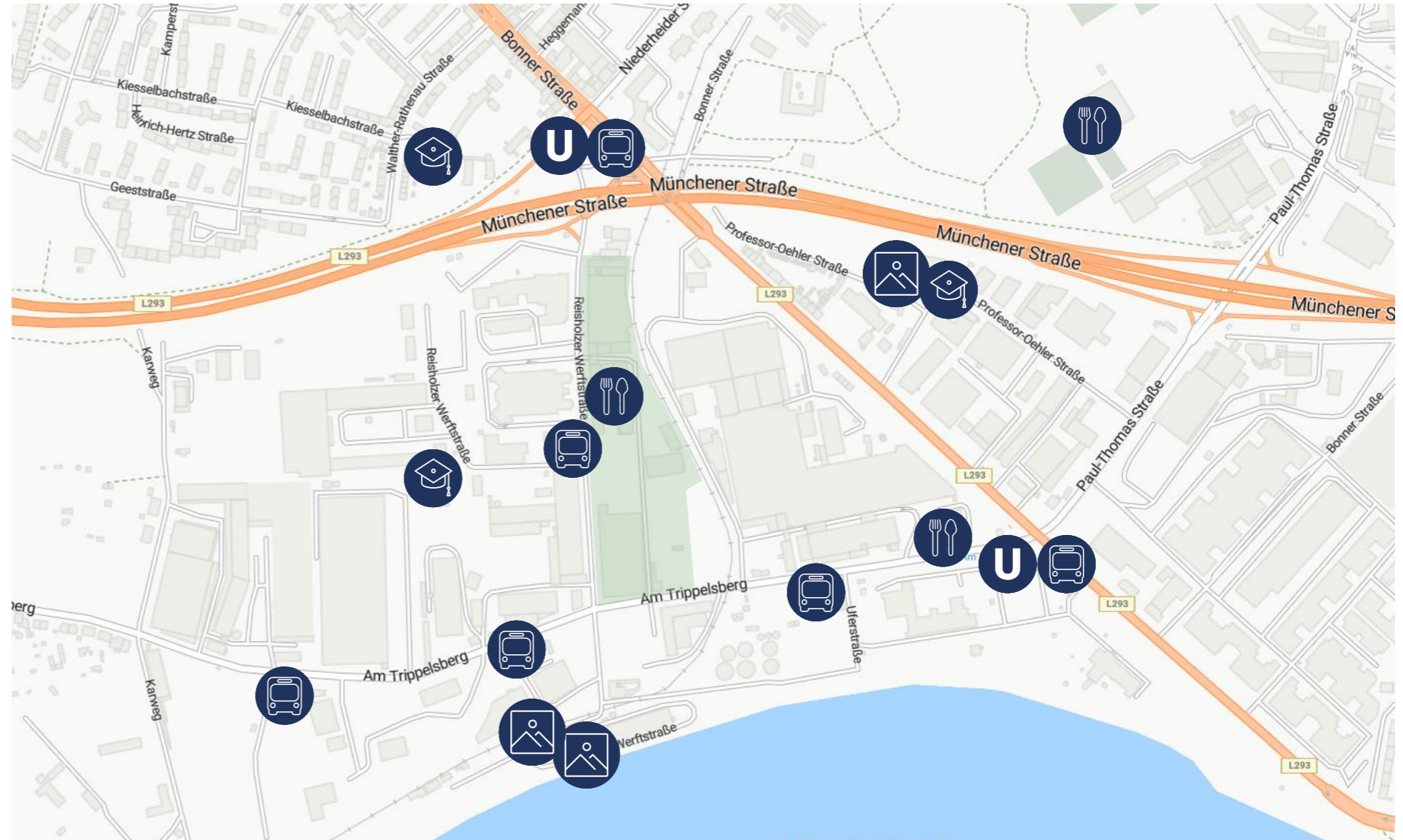
UMGEBUNGSPLAN – MIKRO

Die Rheinhöfe befinden sich im Industrie- und Gewerbegebiet Holthausen/Reisholzer Hafen.

Der ÖPNV ist durch mehrere Bushaltestellen und die U-Bahn-Stationen „Niederheid“ und „Am Trippelsberg“ fußläufig zu erreichen.

Die Nahversorgung erfolgt fußläufig über Gastronomie- Einzelhandel- und Dienstleistungsunternehmen, teilweise im Ankaufsobjekt selbst.

-  Kunst / Kultur
-  Restaurants
-  Ausbildungseinrichtungen
-  U-Bahn Station
-  Bushaltestelle
-  Rheinhöfe



RHEINHÖFE

Flächenübersicht

03



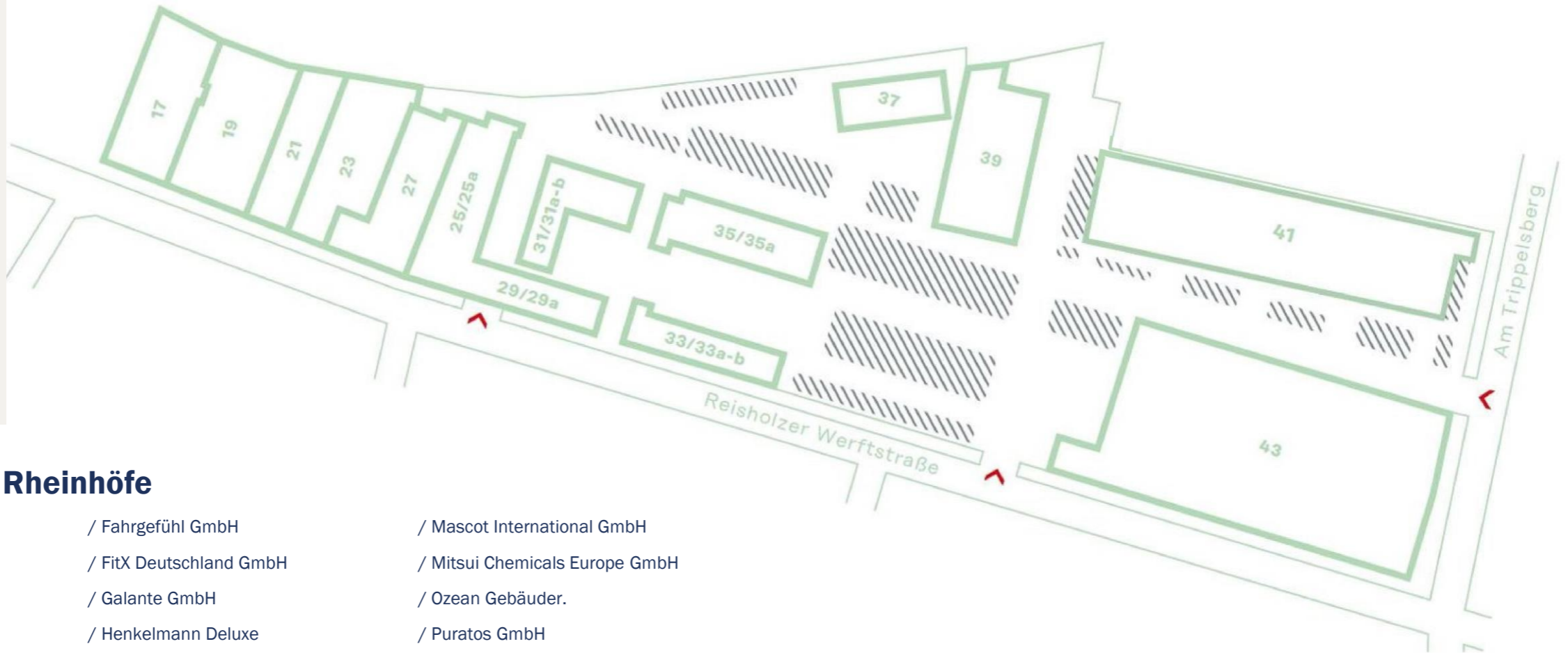
luxumb
Architektur & Gestaltung



LAGEPLAN

Freie Flächen:

- / Geb. 25a – Büroflächen
- / Geb. 29 – Büroflächen
- / Geb. 31 – Büroflächen
- / Geb. 35 – Büroflächen
- / Geb. 37 – Hallenfläche



/ Die Mieter der Rheinhöfe

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| / 10 Days GmbH | / Fahrgefühl GmbH | / Mascot International GmbH |
| / Anwaltskontor Schriefers | / FitX Deutschland GmbH | / Mitsui Chemicals Europe GmbH |
| / ARTSECO GmbH | / Galante GmbH | / Ozean Gebäude. |
| / Aylux Düsseldorf GmbH | / Henkelmann Deluxe | / Puratos GmbH |
| / Bandhouse | / Inzence GmbH | / Pure Perfection |
| / BC Colours e.V. | / Ista Express Service GmbH | / SIO GmbH |
| / BEOS AG | / IVC Group GmbH | / Smartfabrik GmbH |
| / BSBD NRW | / Kaymer GmbH | / Spaces mgt GmbH |
| / Burnhard GmbH | / Klaus Neukirch | / Stöcker Eventmanagement |
| / Evangelische Assembleia | / marbet | / Studieninstitut f. Kommunikation |
| | | / Vodafone |



RHEINHÖFE



RHEINHÖFE

Mietflächen

04



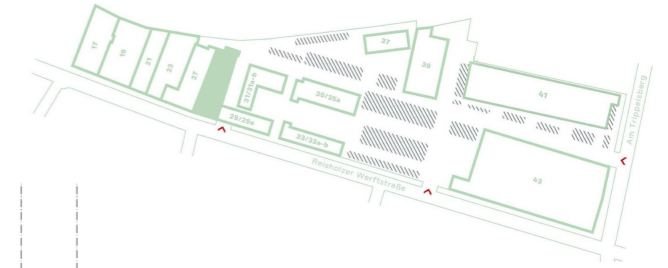
GEBÄUDE NR. 25A

Fläche

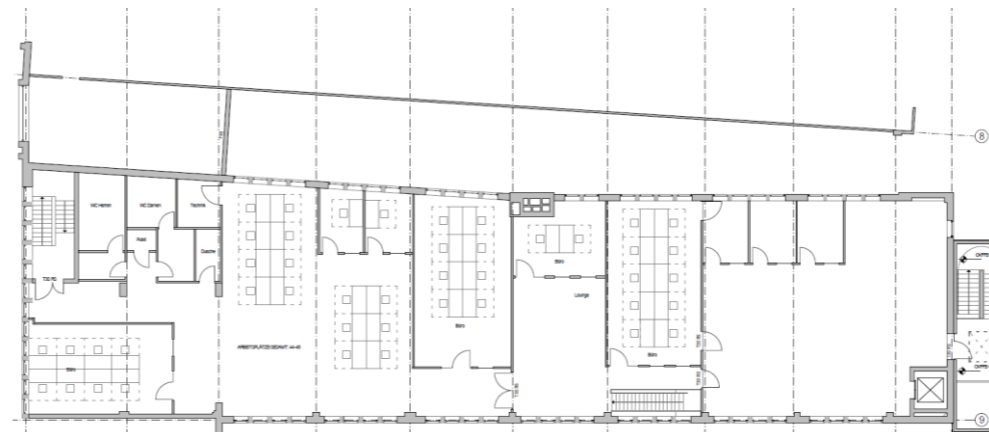
Größe	2 Etagen je rd. 800m ² - Gesamtmietfläche 1.600 m ²
Stockwerk	1. OG und 2. OG
Verfügbarkeit	Ab Juli 2025
Mietzins	Ab 12,90 €/m ²
Vorauszahlungen	3,50 €/m ² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Beschichteter Betonboden
Decken	Hohe Sichtbetondecken
Ausbau	Open Space Büro + Großraumbüro, Social Area
Beheizung	Heiz- und Kühldeckengeräte + statische Heizkörper (teilw.)
Datenleitung	CAT7
Sonstiges	Grundrissgestaltung individuell anpassbar, Exklusiver Mieterbalkon, Aufzug, PKW-Stellplätze vorhanden

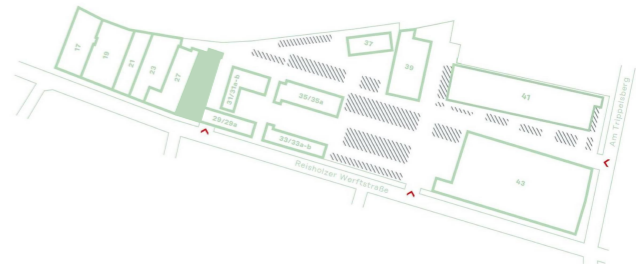


1. OG

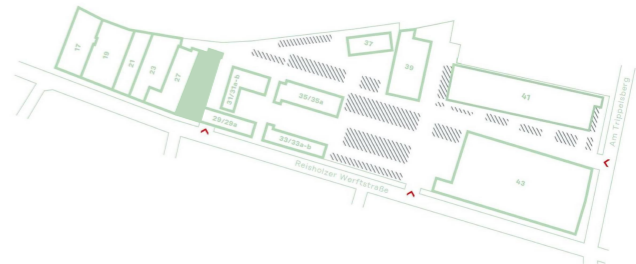


2. OG

GEBÄUDE NR. 25A 1. OG



GEBÄUDE NR. 25A 2. OG



GEBÄUDE NR. 25A



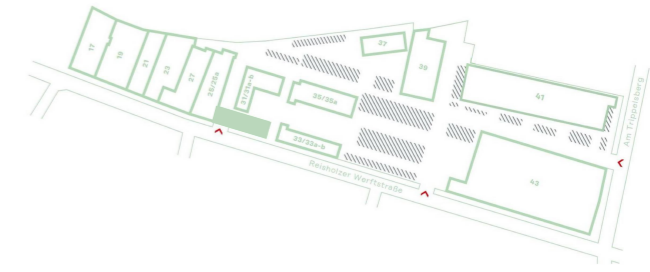
GEBÄUDE NR. 25A



GEBÄUDE NR. 25A



GEBÄUDE NR. 29

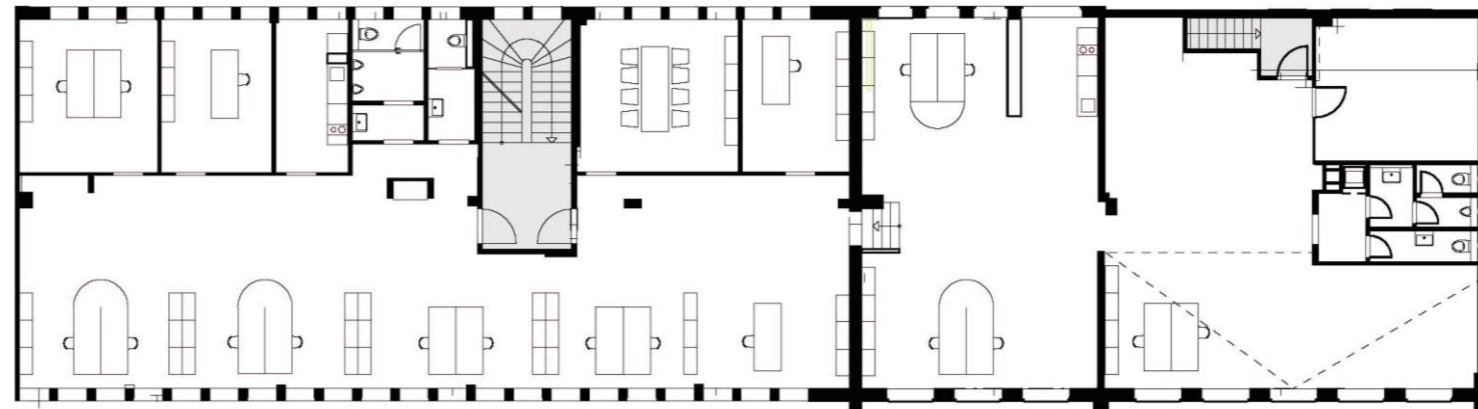


Fläche

Größe	ca. 422 m ²
Stockwerk	2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 11,50 €/m ²
Vorauszahlungen	4,00 €/m ² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Vinyl Designboden
Decken	Sichtbeton, hohe Räume
Ausbau	Open Space, Besprechungsräume und Zellenbüros
Sonnenschutz	außenliegend
Beheizung	Heizkörper und Klimatisierung vorhanden
Sonstiges	Grundrissgestaltung individuell anpassbar, PKW-Stellplätze vorhanden



GEBÄUDE NR. 29



GEBÄUDE NR. 29



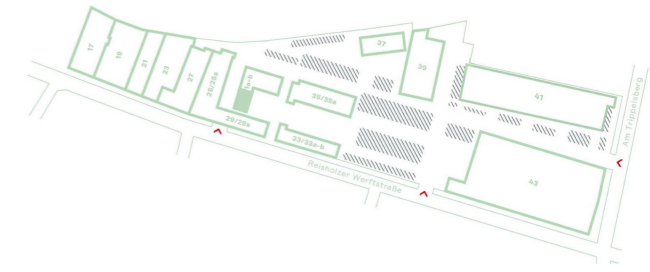
GEBÄUDE NR. 31

Fläche

Größe	ca. 130 m ²
Stockwerk	1. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 12,50 €/m ²
Vorauszahlungen	3,80 €/m ² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Teppichboden und Vinyl
Decken	Sichtbetondecke, 3 m Deckenhöhe
Ausbau	Open Space Büro
Beheizung	Heizkörper
Datenleitung	CAT7
Sonstiges	PKW-Stellplätze vorhanden



GEBÄUDE NR. 31



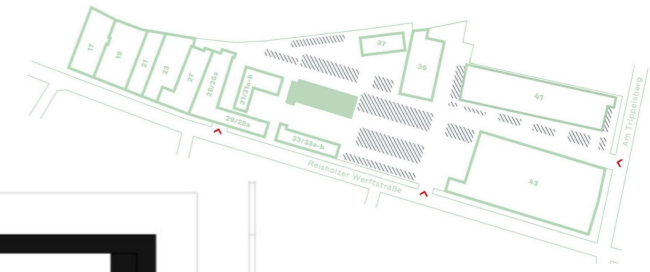
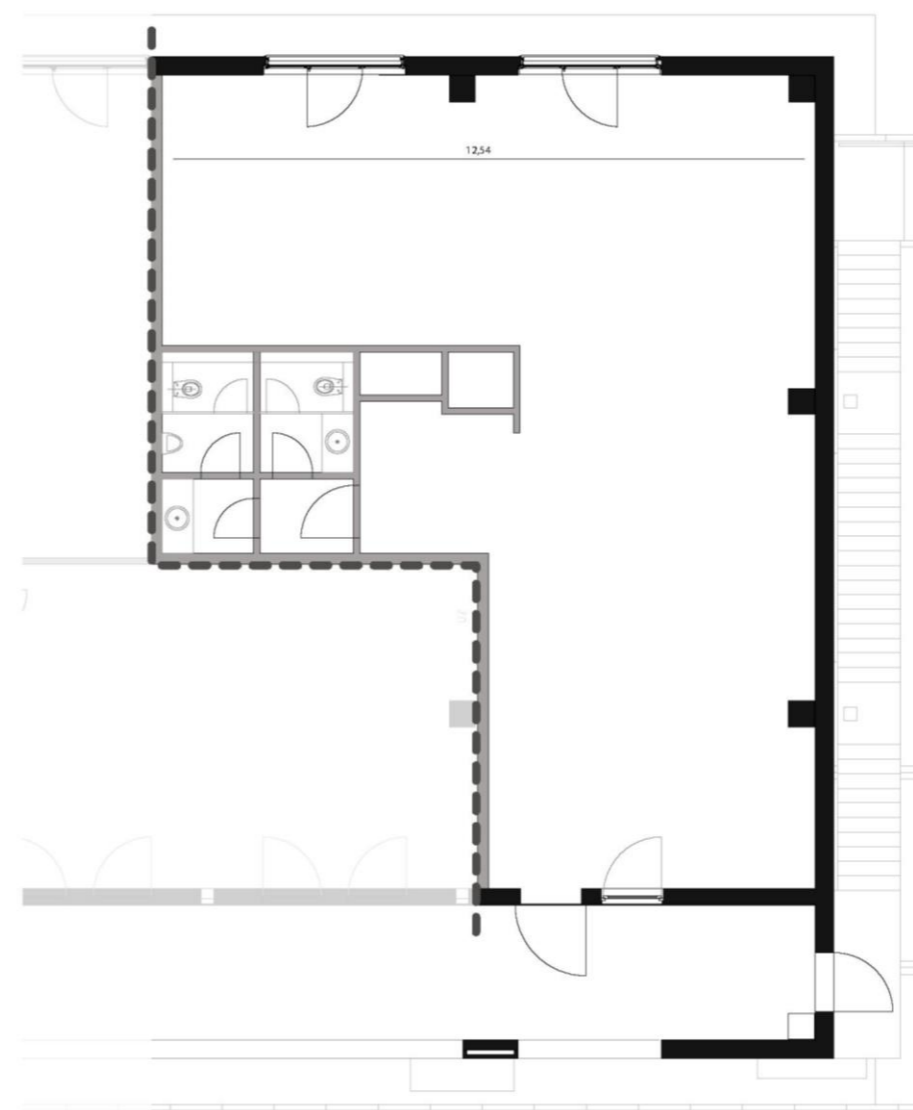
GEBÄUDE NR. 35

Fläche

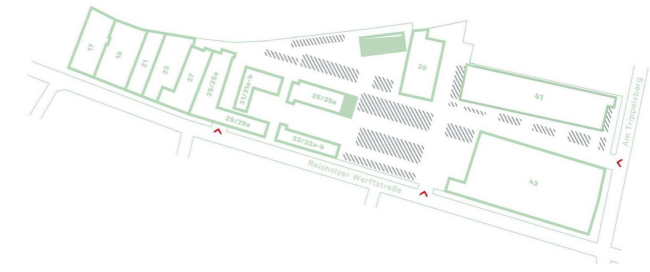
Größe	ca. 157 m ²
Stockwerk	2. OG
Verfügbarkeit	Ab sofort
Mietzins	Ab 13,50 €/m ²
Vorauszahlungen	3,50 €/m ² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Vinyl
Ausbau	Großraumbüro und Open Space
Sonnenschutz	Außenliegend
Beheizung	Heizkörper, Gastherme, Teilklimatisierung vorhanden
Datenleitung	CAT7
Sonstiges	Untermietverhältnis Aufzug vorhanden PKW-Stellplätze vorhanden



GEBÄUDE NR. 37

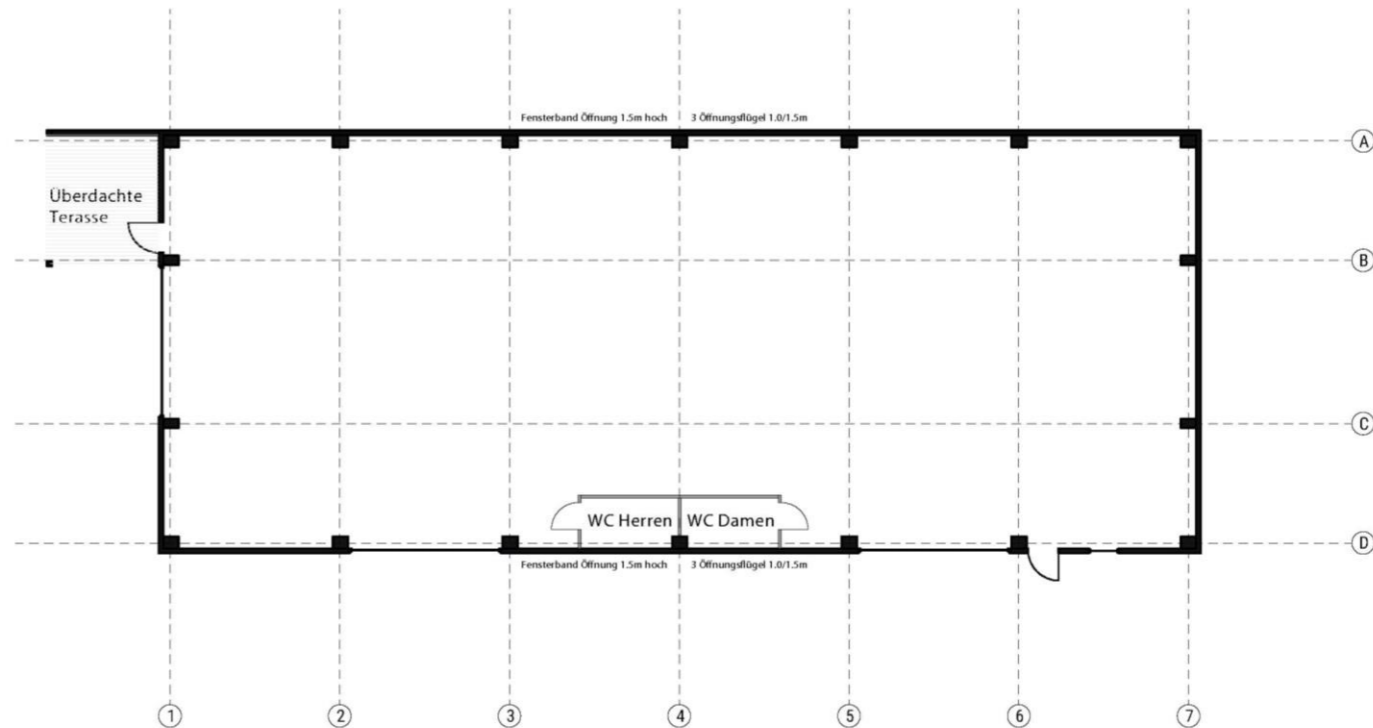


Fläche

Größe	ca. 460 m ²
Stockwerk	EG
Verfügbarkeit	Ab Juli 2025
Mietzins	Ab 6,50 €/m ²
Vorauszahlungen	2,80 €/m ² inkl. Heizkosten

Ausstattung

Boden	Vinyl
Tore	3 elektrische ebenerdige Rolltore
Fassade	Betonplatten mit umlaufenden Lichtband
Hallenhöhe	7 m UKB
Beheizung	Luftheritzer
Sonstiges	Stützenfreie Grundfläche PKW-Stellplätze vorhanden Überdachte Außenterrasse



WEITERE IMPRESSIONEN



KONTAKT

Ansprechpartnerin

Sandra Sievernich – Projektmanagerin

BEOS AG · Berlin

Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin

T +49 221 630796236

M +49 160 95767356

sandra.sievernich@beos.net

beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand

Jan Plückhahn, Christina Schädler, Matthias Schmidt, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft

Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin
Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186



weiter denken